臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第362號

上　訴　人　周陳玉盞
　　林陳玉華
　　郭陳玉枝
　　陳東富
　　陳東興
　　王鑲珽
　　王文雅
　　蔡彬成
　　蔡博韜
　　蔡嘉穎
　　魏永源
　　魏柏洋
　　魏緁美
　　陳鄭月里
　　陳盈泉
　　陳淑禎
　　陳淑貴
共　　同
訴訟代理人　莊美貴律師
　　吳依蓉律師
被上 訴 人　台灣糖業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　涂嘉益律師

上列當事人間請求確認租佃關係存在事件，上訴人等對於中華民國109年10月21日臺灣臺南地方法院第一審判決(109年度訴字第590號)，提起上訴，本院於110年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人等負擔。

事實及理由

一、上訴人等主張：

㈠其等之被繼承人陳石車原向被上訴人公司承租坐落臺南市○○區○○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地），嗣陳石車於民國（下同）86年2月23日死亡，由其全部繼承人繼承耕地三七五租賃關係（下稱系爭租約）取得系爭土地租賃權。系爭土地由陳石車之繼承人即訴外人陳東盛繼續耕作使用，嗣其於99年間因生病無法耕作，而將系爭土地交由其胞姐即上訴人周陳玉盞及其子等繼續耕作。先前被上訴人公司每年會派人至上訴人等住處收取租金，嗣因被上訴人公司搬遷，改為以寄送匯款單予承租人繳款之方式，由陳石車及其承續耕作之繼承人改用匯款方式給付租金。而上訴人等迄100年8月尚收到被上訴人公司寄來同年月2日南善資字第1000002558號函催繳96年積欠租金之函文（下稱96年催租函）。

㈡上訴人等因得知系爭土地被政府徵收，經向被上訴人公司查詢後，始知悉系爭土地之系爭租約關係已為被上訴人公司否認，上訴人等前未收受被上訴人公司送達之相關文件，直至系爭土地被徵收前仍為周陳玉盞及其子繼續耕作之狀態，其等承續耕作於法並無不合，系爭租約於兩造間應仍存在，自有請求確認兩造間系爭租約存在之必要。

㈢又系爭租約每次訂約之租期為6年，期滿換約，參以證人吳順慶於原審證稱渠自79年受僱在系爭土地上養魚至100年左右等語，足證被上訴人公司至遲於79年之後租期屆滿換約時，已知悉系爭土地作為魚塭使用，被上訴人公司明知系爭土地已作為魚塭使用，仍繼續系爭租約，提供系爭土地予承租人，並向上訴人等收取租金，可見被上訴人公司已同意以系爭土地作為魚塭使用。

㈣原審為其敗訴之判決，尚有未合，爰上訴聲明：1.原判決

廢棄；2.確認兩造間就系爭土地之系爭租約關係存在（上訴人等不再主張兩造間尚有民法第451條不定期租賃關係存在）。

二、被上訴人公司則抗辯以：

㈠因年代久遠，兩造原書面租賃契約已無法查考，然依其尚留存之58年間「農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊」所載，其公司確曾與陳石車訂立系爭租約，將系爭土地出租陳石車供農作物栽培之用，惟99年間經其公司發現承租人擅自變更系爭土地之用途即作為魚池，違反耕地三七五減租條例第16條第1項「承租人應自任耕作」之規定，依同條第2項規定，原定系爭租約無效，兩造間就系爭土地之租賃關係已消滅。其乃基於法律規定所賦予之權利行使，並無權利濫用或違反誠信原則問題。

㈡其已以99年12月15日南善資字第0990004856號函通知陳石車之繼承人（即周陳玉盞、林陳玉華、郭陳玉枝、訴外人陳玉珠、陳秀琴、陳東盛，下稱周陳玉盞等6人）系爭租約無效，周陳玉盞等6人已收受上開函文，亦不曾提出異議。另公司雖於100年8月間發出96年催租函，惟係通知上訴人等補繳96年之租金，而非100年之租金，此並不影響系爭租約已因上訴人等不自任耕作而歸於消滅之事實。至系爭租約，無須由其向上訴人等為終止之表示，即當然向後失其效力。其並無對上訴人等為任何通知或意思表示之必要，自亦無是否通知陳石車之全體繼承人之問題。

㈢又其於原審庭呈之96年度調定清冊，亦記載系爭土地之租別為「稻谷（應為稻穀，下同）」，可見其始終均係以稻穀租作為系爭土地承租人應繳租金之計算標準，其並未同意上訴人等變更系爭土地之用途；若租賃用途是做為養殖使用，調定清冊上之租別就會記載為「魚租」。

㈣又系爭土地於103年6月間已另行出租予第三人周辰蔚，迄臺南市政府辦理「臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案」時，系爭土地均係由周辰蔚承租占有使用，故上訴

人等所指稱系爭土地在徵收前，均由其等占用云云，與事實不符。

㈤依上，答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（本院卷第348頁）：

㈠上訴人等之被繼承人陳石車原向被上訴人公司承租系爭土地，種植農作物使用。

㈡陳石車於86年2月23日死亡後，系爭租約由訴外人陳東盛、陳玉珠、陳家萱（即陳秀琴）、上訴人周陳玉盞、林陳玉華、郭陳玉枝、陳東富、陳東興等繼承，其中陳東盛、陳玉珠、陳秀琴復依序分別於101年1月29日、107年12月28日、104年11月13日死亡，其等繼承人為訴外人王昭尤、上訴人陳鄭月里、陳盈泉、陳淑禎、陳淑貴、王鑲珽、王文雅、魏永源、魏柏洋、魏緁美；王昭尤又於108年3月8日死亡，其繼承人為上訴人蔡彬成、蔡博韜、蔡嘉穎（見原審卷一第21至25、105至143頁、卷二第61至63頁）。

㈢被上訴人公司於99年中旬之前，未曾前往現場勘測系爭土地使用狀況。

㈣被上訴人公司於99年12月15日南善資字第0990004856號函通知陳石車之繼承人，即上訴人周陳玉盞、林陳玉華、郭沈玉枝、訴外人陳玉珠、陳秀琴、陳東盛、陳東富、陳東興原定租約無效，其中上訴人周陳玉盞、林陳玉華、郭陳玉枝、訴外人陳玉珠、陳秀琴、陳東盛有合法送達，陳東富、陳東興二人並未收受該函文（原審卷一第193-202頁）。

㈤系爭土地於106年9月28日由臺南市政府地政局為區段徵收，並由被上訴人公司領取全額徵收補償費（經臺南市政府核准被上訴人公司申請發給抵價地，至於系爭土地農作改良物補償費由周辰蔚領取，見本院卷第321-323頁）。

四、兩造爭執之事項：

㈠上訴人等將系爭土地之農地變更為池塘，以供漁牧之用，是否有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定「承租人應自任耕作」之情形？

㈡被上訴人公司抗辯系爭租約無效，是否構成權利濫用或有違反誠信原則？

五、得心證之理由：

㈠兩造爭執事項第㈠項部分：

1.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租；耕地三七五減租條例第16條第1、2項分別定有明文。又按耕地三七五減租條例第16條第2項規定所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言，非謂租賃關係自始不存在，縱當事人依同條例第6條第1項、第20條規定續訂租約，亦不能使業已無效之原訂租約回復其效力（最高法院80年台再字第15號、同院95年度台上字第1911號裁判參照）。再按所稱耕作，依土地法第106條第2項規定，雖包括漁牧，但此是指自始即約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地租用而已，非謂凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用。故原為栽培農作物之耕地租佃契約，承租人未經出租人同意，逕將農地變更為漁牧之用，即屬違反耕地租佃契約不自任耕作，構成耕地三七五減租條例第16條第2項所定原定租約無效之原因。又所謂原訂租約無效，係指原訂租約於承租人有不自任耕作情事時，當然向後失其效力，租賃關係因而消滅而言。縱當事人依同條例第6條第1項、第20條規定續訂租約，亦不能使業已無效之原訂租約回復其效力（最高法院96年度台上字第2431號裁判參照）。

2.依兩造不爭執事項之㈠所示，系爭租約自始之目的，乃為供農作物栽植使用，又依據被上訴人所提出89年期土地調定清冊資料，就系爭土地之租別已載明「折價稻穀」（見原審卷一第191頁），及96年期土地調定清冊，亦就系爭土地之「租別」載明「稻穀」（見原審卷一第311頁），足認系爭租約原出租目的、用途於存續期間未曾經兩造合意變更。

3. 證人吳順慶於原審具結證稱：我不知道系爭土地是誰的，但我知道陳東盛在79年就於系爭土地上養魚，系爭土地是魚塭，後來陳東盛請我幫忙養魚，到100年左右因為陳東盛身體不好，我就沒有再幫忙養魚了等語（見原審卷一第302至304頁）。依吳順慶之證述，並無法證明被繼承人陳石車或陳東盛等擅自變更系爭土地之用途，曾經被上訴人公司同意，亦無法證明被上訴人公司明知系爭土地已變更用途而仍繼續與上訴人等簽訂租約。又依系爭土地之歷年來空照圖所示，於85年12月14日，即為池塘，於91年9月11日池塘之面積縮減，95年6月14日之池塘呈現乾涸之狀態，97年5月12日時部分又恢復為池塘，此有行政院農業委員會林務局農林航空測量所提供之空照圖5張（見原審卷一第279至291頁）在卷為證，被上訴人亦提出內政部國土測繪中心99年9月22日航空攝影圖、地籍圖謄本、地籍圖與航空攝影圖及地形圖套繪圖示等資料（原審卷一第207-209、217頁）為據，經核對確為相符；是系爭土地在系爭租約存續期間確有從農作物種植，變更用途為漁業，地貌受到嚴重改變等情形，堪以認定。

4. 又土地法第106條第2項固規定耕作包括「漁牧」在內；然耕地三七五減租條例第16條第1項規定承租人應自任耕作之目的，在限制出租人財產權使用、收益，保障弱勢承租人生存權的同時，課予承租人遵守租約、親自使用之義務，故承租人如將耕地轉租，縱然次承租人也將耕地為相同使用，仍然會構成違反自任耕作情形，導致原訂租約無效。本件上訴人等是在系爭租約繼續中，將系爭土地從種植農作物改變為漁業養殖，地形、地貌發生重大變更，已明顯悖離系爭租約之目的，較相同使用之轉租情形，顯然更為嚴重，對被上訴人財產權已產生重大不利益，在上訴人等未能舉證其有先經被上訴人同意下，自應認上訴人等就系爭土地確有不自任耕作情形；依耕地三七五減租條例第16條第2項規定，自上訴人等將系爭土地變更為漁業養殖使用時起，系爭租約已向後失其效力，縱當事人依同條例第6條第1項、第20條規定續約繳

租，亦不能使業已無效之原訂租約回復其效力。

5.上訴人雖主張：觀諸兩造間並未有排除養魚魚塭，或限制僅能耕作稻穀之約定，因此系爭租約既未排除養魚、飼養家禽或牲畜，或約定僅供栽培農作物之使用，而被上訴人復未能舉證證明兩造當初對系爭土地有何限制使用之約定，則上訴人在系爭土地上從事魚塭養魚之行為，應屬系爭租約中耕作定義所涵攝範圍內，此一認定並符合我國從事農務者之一般認知，依上開說明，仍屬耕地三七五減租條例所稱自任耕作範疇云云；惟為被上訴人否認，並以前詞抗辯。查：

⑴被上訴人公司原出租系爭土地係供承租人作為農作物栽培之用，並收取如89年期、96年期等土地調定清冊上之「折價稻穀」租金，已如上述，應堪認其無變更記載之情形；揆諸前揭說明，上訴人等或其被繼承人，嗣後將其變更為魚塭養殖之用，有證人吳順慶及前揭空照圖等附卷可稽，此為上訴人等所不爭執；惟上訴人等未經被上訴人同意，擅自變更系爭土地之用途作為魚池使用，已違反耕地三七五減租條例第16條第1項「承租人應自任耕作」之規定，依同條例第16條第2項規定，原訂租約無效，兩造間就系爭土地之租賃關係即已消滅，已如前述，自難認兩造間系爭租約無禁止變更之規範。又被上訴人公司台南區處曾於99年12月15日以南善資字第0990004856號函通知陳石車之繼承人「原訂租約無效」；依兩造不爭執之㈣所示，陳石車之繼承人即上訴人周陳玉盞、林陳玉華、郭陳玉枝、陳玉珠、陳秀琴、陳東盛等6人均已收受上開函文，且均不曾提出異議。衡情上訴人等如無上開函文所稱不自任耕作之情事，焉有收受該函文後不提異議之理？足徵被上訴人公司始終係以稻穀租，作為系爭土地承租人應繳租金之計算標準並收取租金，且被上訴人公司並未曾同意上訴人等或其被繼承人陳石車變更系爭土地之用途。否則，倘被上訴人公司有同意上訴人等或其被繼承人變更用途為魚塭，該調定清冊上之租別即會記載為魚租，並以此作為計租、收租之標準，此觀被上訴人公司於原審109年8

月14日言詞辯論時庭呈之另一紙土地於89年度調定清冊所載各種租別之內容（分類有折價稻穀、魚租、甘藷等）即明（原審卷一第327頁）。是上訴人等抗辯稱：被上訴人公司已同意以系爭土地作為魚塭使用，而繼續與其簽訂租約云云，核與事實不符，並不足採。

⑵證人即被上訴人公司資產課長陳增聰（84年9月前任職善化糖廠管理師）於本院證稱：我沒有去過系爭土地，不知道系爭土地坐落於何處，系爭土地本來屬於台糖公司台南區處，改隸於台南區處善化資產課管理，我自84年9月從善化糖廠調離，84年以前有三個糖廠（永康、麻豆、玉井）併過來，當初因為土地眾多，人力不足，系爭土地也不記得有無去看，如果有新契約，當然雙方都要各有一份。（經提示原審卷一第191頁）我有於任職被上訴人公司期間看過土地調定清冊，調定清冊上陳石車部分租別記載「 折價稻穀」之意思，是用現金折算計算稻穀租的價格。既然是稻穀租就是要承租人種稻。（提示原審卷一第327頁，調定清冊上租別記載『魚租』代表承租目的用途為何？）租賃用途如果是養殖使用，就用魚租，都是我們管理單位製作，以前的人傳下來；如果契約有異動的話，就會變更隨同登載更正，比如終止租約，承租人資料就會刪除資料等情（見本院卷第184-187頁）。又證人林志成亦證稱：自97年至107年或108年間在臺南市生產路的總管理處的資訊處任職，107年或108年調到高雄前，沒有到系爭土地現場過，在80幾年時有在善化糖廠資產課任職，當時案子很多。當時公司剛好組織重整，所以當時有很多廠都是由善化廠管理，我負責的業務為租戶管理。三七五租約，是6年1次換約，管理土地有從來沒有換約過的，因為本來沒有租約，沒有辦法換約，但有調定清冊可以確認租賃關係存在。稻穀租基本上要做稻作。收租過程不需要看土地現況，也不會中途調整調定清冊內容，公司現在有規定租約換約之前，必須查看現場；但我任職當時因人力不充分，應該是沒有（看現場）；現在續約會有審核表。在

善化資產課任職期間，管理的租約要換約，當時我都負責一般土地續約，沒有去現場，80幾年的時候沒有續約審核表等語（見本院卷第252-256頁）。可見被上訴人公司於80幾年時因組織調整業務整併，三個糖廠業務併入善化糖廠資產課辦理，業務繁忙，人力不足，承辦人員陳增聰、林志成等證言當時均未至現場履勘，並不了解坐落永康之系爭土地現況，均非明知系爭土地之用途已經變更為魚池，並非無憑，無法資為有利上訴人等之認定。

⑶又證人即現任被上訴人公司新營資產課之張世傑於本院證稱：陳石車租賃系爭土地耕作，其於99年中才去系爭土地現場，因案子相當多，我有請求支援，現場看到的是魚池（99年12月15日南善資字第0990004856號函稱現況為水池），回來後即向長官報告、討論，討論後長官簽稿由台糖公司發文通知租約無效，即前揭兩造不爭執事項㈣所示之通知系爭租約失效函（見原審卷一第193頁）。若是魚池，地目記載為「養」，收的是「魚租」，收費金額也會不一樣，會比較多。出租給陳石車的系爭土地，有兩塊地即0000、0000地號土地。兩塊都已經變為魚池，土地登記簿以前登記地目為田，是經過農地重劃。租賃契約法定期間為6年，系爭土地沒有換過租約，也沒有看過書面租約，因有土地調定清冊，用途代號523、524即為早期出租耕地（見原審卷一第311頁），我接手承辦系爭土地業務後，就依土地調定清冊記載收取租金；但另有專人收租，不是我收租，我不負責管理調定清冊之記載。當時林志成業務很多，業務交接給我一堆，不是只有系爭土地兩筆。主要業務為租約、用途[代號（下略）523-都市早期出租耕地、524-非都市早期出租耕地、531-早期都市出租建地、532-早期非都市出租建地、560-養殖用地]、承租名義變更（繼承、轉讓、贈與）、退租、點收土地、地籍圖重測標示變更、鑑界、地界調整等。6年換約，但系爭土地沒有換過約，若未自任耕作就要收回，依租佃爭議程序處理。並非每一筆都可以續約。因土地租約沒有

看過，我辦到此案去看現場後，發現疑似不自任耕作，乃簽報公司同意聘請律師出具法律意見書等語（見本院卷第230-234頁）。證人即前負責收租之張文昌亦到庭具結後證稱：其沒有去現場，不知道稻田被改成魚塭，其只負責收租，收的都是現金，沒有收過魚租或稻穀等實物，84年離職，收取租金約6-8年，不清楚調定清冊之租別記載用意等語（見本院卷第146-148頁）。由張文昌之證述其只顧收租，不明瞭收租以外之業務，已說明其業務性質與工作情形，不涉租約之變更，即不清楚收租以外業務，自無可能明知系爭土地變更用途而予以同意仍收租；另證人張世傑之證言經其發現系爭土地已成水池，而懷疑上訴人等不自任耕作，即為前揭簽報被上訴人公司處置，亦無明知上訴人等將系爭土地改成魚塭之情形而繼續提供系爭土地之情形。

6. 有關被上訴人公司與陳石車間，就系爭土地所訂租約，雖因年代久遠，無從查考，且被上訴人公司經管該土地之糖廠組織歷經多次變革，目前已查無租賃契約之書面資料，原契約之起訖時間亦無法查考。惟兩造間並未曾就系爭土地簽訂任何契約書面，亦不曾實際有所謂期滿換約之行為，已經證人張世傑於本院證稱：「系爭土地沒有換過租約，也沒有看過書面租約」等語可按。依此，苟非上訴人等或其被繼承人不自任耕作情形被查獲，縱系爭租約無書面，系爭租賃關係並無何影響；且依上說明，若當事人依同條例第6條第1項、第20條規定續訂租約，亦不能使業已無效之原訂租約，回復其效力。是此仍不能採為有利上訴人等之論據。

7. 如前所述，耕地三七五減租條例第16條第2項所謂原訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言，非謂租賃關係自始不存在。故出租人應有租賃物返還請求權，此觀諸同條項後段「得由出租人收回自行耕種或另行出租」之規定自明（最高法院80年台再字第15號裁判參照）。本件因上訴人等有不自任耕作情

事，違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定，依上開最高法院裁判意旨說明，原訂租約無須由被上訴人公司向上訴人另為終止之意思表示，即當然向後失其效力，租賃關係歸於消滅。因此，被上訴人公司並無需對上訴人等再為任何通知或終止意思表示之必要，自亦無是否已合法通知陳石車之全體繼承人之問題；上訴人等主張系爭租約失效函文未經合法送達於陳石車之全體繼承人云云，並非可採為有利上訴人等之認定。況上訴人等及其被繼承人生前均未提起租佃爭議，且經被上訴人公司以99年12月15日南善資字第0990004856號函告知後，逾期未提出申請調解或提出書面異議，則視為無異議（見原審卷一第193頁）。另上訴人等陳明嗣獲悉系爭土地經臺南市政府徵收補償之後，始於109年間提起本件確認之訴，復陳稱其等已經出租人即被上訴人公司終止系爭租約，非屬調處之範圍（包含租佃爭議調解機關如拒予調解，仍得逕行起訴，經臺南市政府地政局地籍科答覆，見原審卷一第103、145頁），均未主張其等應依耕地三七五減租條例第26條之規定先行調解、調處，而為被上訴人公司所不爭，原審並已為實體審理判決，程序上自無不合，合併說明。

8. 另系爭土地已於103年6月間出租予第三人周辰蔚(見本院卷第303至310頁），迄臺南市政府辦理「臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案」時（臺南市政府係106年1、2月間辦理區段徵收範圍內之地上物查估作業，106年9月27日公告區段徵收，107年1月9日核准被上訴人發給抵價地之申請，見本院卷第311至322頁），系爭土地均係由第三人周辰蔚承租占有使用，且區段徵收之系爭土地上之農作改良物補償費，亦係由周辰蔚領取，有系爭土地農作改良物補償清冊附卷可稽（見本院卷第323頁）。依此，上訴人等指稱系爭土地在徵收前都由其等占有使用云云，顯與事實不符，並無可採。

㈡兩造爭執事項第㈡項部分：系爭租約無效，並無違反誠信原

則或權利濫用：

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。次按所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院86年度台再字第64號裁判參照）。「所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當。」（最高法院91年度台上字第754號判決參照）。禁止權利濫用之行為，係指在外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因而不能認係正當行使權利之行為，亦即行使權利因逾越權利之本質及經濟目的，或逾越社會觀念所允許之界限，而成為權利之濫用。本件參酌耕地三七五減租條例之立法目的、背景以及規定內容，堪認該條例原則上較為保障承租人，僅於特殊情況下始對出租人為較有利租賃關係調整，是該條例第16條第1、2項將承租人不自任耕作，作為租約無效之事由，即屬立法者全盤考量後所明訂之特殊情形，自應予以考量。
2. 依前揭空照圖及證人吳順慶證詞，固可推認系爭土地可能於79年間已變更為池塘，供漁業養殖使用；然被上訴人於99年以前是否已明知此情，卻仍容任上訴人等長期使用系爭土地養魚，進而視為同意上訴人等養殖等情，未據上訴人等舉出確證以實其說。再者，被上訴人公司已辯稱：其管領出租之土地眾多，因組織調整業務繁多而人力不足，故未能及時發現；但於99年間經張世傑發覺後，即採取以函告知系爭租約無效之積極作為，衡諸一般情理，經驗上並非不能想像，尚難認被上訴人公司有怠於行使權利情形，而此正常行使權利，並無違反公共利益，或以損害上訴人等為主要目的。況租約無效之結果，歸因於上訴人等或其被繼承人養殖前未經

被上訴人公司同意，違反不自任耕作之規定，系爭租約自應即依法失效，被上訴人此依法實現權利之內容，符合公共利益及三七五減租條例之規範目的，此亦非上訴人等所為係因公共利益所受之特別犧牲。

3. 況如前所述被上訴人公司已於99年12月15日即以南善資字第0990004856號函通知上訴人等，依兩造不爭執事項㈡、㈣所示，因現況已成為魚池，上訴人等不自任耕作，違反耕地三七五減租條例第16條第1項規定，則依同條第2項規定，系爭土地之租約無效。上訴人等雖辯稱：因陳東盛體衰無法再使用系爭土地，已由周陳玉盞及其子繼續耕作使用等語，惟查無論是周陳玉盞，或是當時尚生存之陳東盛，於收受被上訴人公司前述函後，均未有任何異議或爭執，而係迄109年4月15日始與其他上訴人等共同具狀提起本件訴訟，有前述函文及中華郵政掛號郵件收件回執8張（見原審卷一第193至202頁）在卷可證；再參以證人吳順慶之證詞，可合理推知陳東盛於99年間無法在系爭土地養魚後，系爭土地即未再被使用，處於閒置狀態，否則陳東盛、周陳玉盞等豈可能在被上訴人通知系爭租約無效後，竟不為任何維護自身權利之主張？是上訴人等前揭所辯，已與事實不符。另被上訴人此權利之行使，依前揭說明，並非可認為「實質違反權利之社會性，因而不能認係正當行使權利之行為，即逾越權利之本質及經濟目的之權利濫用」問題。

六、綜上所述，上訴人等因未依耕地三七五減租條例第16條第1項規定自任耕作，則依同條第2項規定，自違反時起系爭租約即向後失其效力，上訴人等請求確認兩造間就系爭土地之系爭租約關係存在，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人等敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰毋庸逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

項、第78條、第85條第1項前段、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　9　　日

民事第三庭　　審判長法　官　張世展

法　官　黃佩韻

法　官　莊俊華

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　劉素玲

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。